

令和3年度 第1回 広島市公共事業再評価審議会

会 議 要 旨

1 開催日時

令和3年12月27日（月）14：00～15：40

2 開催場所

広島市役所 本庁舎14階 第7会議室

3 出席者

(1) 委員

大井委員、高井委員、中山委員（会長）、長谷川委員、真木委員、松本委員

(2) 広島市

事業所管局：都市整備局 石井都市再開発担当部長、小渕青崎地区区画整理事務所長ほか

事務局：都市整備局 阿舍利都市計画担当部長、黒瀬都市計画課長ほか

4 議題

再評価結果及び対応方針案に関する審議

- ・土地区画整理事業 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業

5 傍聴人の人数

〈一般傍聴〉 1人

〈報道関係〉 0社

6 審議結果

上記事業について、事業継続を妥当と認める。

土地区画整理事業 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業

【委員】

青崎土地区画整理事業の B/C が 1.89 に対して、参考事例として西広島駅北口土地区画整理事業の B/C は 1.30 との説明があったが、この差は何によるものか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

B/C の算定内容を直接比較していないため分からないが、西広島駅北口地区は青崎地区の半分程度の面積であるため、事業規模の差が関係しているのではないかと思われる。

【委員】

面積の差はどれくらいか。西広島駅北口地区は青崎地区と比べて小さいため、B/C も小さくなるということか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

青崎地区は約 6.1ha、西広島駅北口地区は約 2.9ha である。

【事業所管局（都市再開発担当部長）】

区画整理事業では従前・従後の土地利用の増進が便益の大きな要因となる。西広島駅北口地区は住居系のままなのに対し、青崎地区は準工業地域から住居系・近隣商業系に変わるため、B/C の差になっていると考えている。

【委員】

時系列で見て地価はあまり上昇していないが、区画整理による地価の変化をどう予測しているのか。

【事業所管局（都市再開発担当部長）】

区画整理事業の結果、地価は上昇するものと考えている。また、事業完了後も地域の方々も含めてエリアマネジメント活動などに総合的に取り組むことで地域価値の向上を進め、まち全体で盛り上がっていく中で、地価も上昇し税収アップにもつながることを期待したい。

【委員】

向洋駅はマツダの玄関口であるが、マツダと何か協力等を行っていることがあれば教えてもらいたい。まちづくりの観点からマツダを巻き込むような取組が望ましいと考えるがどうか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

マツダとの協力等は特に行っていないが、向洋駅の乗降者数はマツダの関連が多いので、府中町とも話ながら考えていきたい。

【会長】

資料の 6 ページの「便益の算出」のところに、(1) 各ブロックのデータ項目、(2) 事業地区内の地価の算定、(3) 周辺地区の地価の算定、(4) 地価から地代への変換 の 4 項目が示されているが、

便益の約 111 億円に対する 4 項目の各々の割合を教えてください。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

この 4 項目は便益計算の過程を示したもので、どの項目が便益の何%占めるといった内訳を示すものではない。

【会 長】

この便益は地代の上昇分だけを計算しているのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

そうである。地代の差分を合計したものである。

【会 長】

国土交通省のマニュアルに準じて便益を計算しているので仕方がないが、個人的には地価が上昇することが公共や地権者にとってよいことなのか分かりづらいところがある。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

国の補助金を受けるため、国のマニュアルに従って地代の差を便益として算定している。地価上昇を目的に区画整理を行うわけではなく、駅周辺にふさわしいまちづくりを進めていく結果、地価も上昇するということである。

東京都では独自に国のマニュアルを補正して評価項目を加えたりしているが、広島市では行っていない。

【委 員】

費用便益分析の費用には、連立事業の費用は含まれていないのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

含まれていない。

【委 員】

区画整理事業と連立事業の 2 つがあるが、区画整理事業の効果を単独で算出することが可能なのか。区画整理事業と連立事業が一体不可分の事業であれば、区画整理事業の費用だけで比べる方法は正しいのか。費用便益分析では、マイナス面である連立事業の費用も一緒に考える必要があるのではないか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

再評価は 1 事業箇所ごとに行うため、今回は区画整理事業のみで評価している。

【委 員】

国のマニュアルに一体不可分となるような事業の取扱いは示されていないのか。

【事業所管局（都市再開発担当部長）】

連立事業と区画整理事業を一体的に実施する例は多く、近年は区画整理事業の公共施設とし

て連立事業を含めることも可能になったので、新たに事業計画を立てる場合は一体で評価することもあるが、青崎区画整理事業の場合は、平成 14 年度の着手時に別事業として進めてきた経緯もあり、各々の事業で評価しているのが現状である。

【委員】

一体的に行うものであっても、連立事業は予見として考え、事業ごとに B/C を計算するということか。

【委員】

参考としてでも、区画整理事業と連立事業を一体で B/C を示してもらえば納得しやすいのではないかと思う。

【事業所管局（都市再開発担当部長）】

委員の意見も分かるが、現実問題として連立事業は事業費が 1,000 億円近い大規模な事業であり、青崎区画整理事業とは事業費の桁が違うため、B/C を算定しても連立事業のウエイトが大き過ぎ、区画整理事業の便益を見るのは困難と考える。

【委員】

B/C、NPV（純現在価値）、EIRR（経済的内部収益率）が全てよい評価に思えるが、5年前と比べて何が変化したのか。変化があるとしたらその原因は何か。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

5年前の B/C は 1.26 である。それ以外の数値は今持ち合わせていない。

B/C の増加については、事業期間が延びたことによる社会的割引率の影響もあるが、事業費は大きく変動していないため、便益が増加したためと考えている。

【委員】

前は、連立事業の延期を見込んでいなかったのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

前回評価の平成 28 年度時点では、連立事業の具体的なスケジュールが定まっていなかつたため、平成 35 年度の完成見込みで便益を算出していた。

【会長】

今後の見通しの説明で、「府中町と調整し」、「地権者との合意形成に努めながら」とあったが、府中町との調整や、全ての地権者の合意は取れていないということか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

既に地権者との合意は取れている。むしろ事業の早期推進を望む意見が多い。府中町との換地計画などの調整は既に完了しているが、スケジュールなどの調整は常に行っている。

【事業所管局（都市再開発担当部長）】

事業に関する合意形成は基本的に得られているが、個別の移転補償交渉については金額面で合意に至っていない方もいる。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

令和 5 年度の完了予定箇所については、移転補償が 1 件残るのみである。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

先ほどの、前回再評価時の便益と費用について確認した。便益は、今回が 111 億 6,500 万円、前回は 72 億 1,900 万円である。費用は、今回が 58 億 9,400 万円、前回は約 57 億円である。

【委 員】

評価期間が 50 年というのは変わらないのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

評価期間は変わっていないが、完了年次が令和 5 年から令和 15 年になったので、その 10 年間の違いも B/C の差になっていると考えられる。

【委 員】

連立事業よりも区画整理事業の方が早く進むのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

連立事業の影響のない部分については令和 5 年度の完了予定であるが、連立事業の I 期工事が終了してからでないといけない部分は令和 15 年度完成予定である。

【委 員】

連立事業の効果はまだ発生していないが、区画整理事業は完了としてその効果を便益として計算したということか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

そうである。連立事業に影響のないところは令和 5 年度までに使用収益の開始ができると見込んでいる。

【委 員】

最初は区画整理事業から出たデータで計算して、その後、連立事業の方の効果も計算に含めたのなら、計算式を変えれば、区画整理事業だけの便益が出せるのではないか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

高架下を通る道路の整備は区画整理事業で行い、便益も区画整理事業の方で計算するので連立事業との切り離しは難しい。

【事務局（都市計画課長）】

再評価の考え方は、対象事業がある場合とない場合との差分で効果を考え、その他に計画されているものは基本的に全て完成しているという条件で計算するため、連立事業の影響をあまり考えなくても評価はできていると考えている。

【会 長】

前回と比べて便益が約 50 億円増えているが、事業期間が延びて便益が増えるというのがよく分からない。

【事務局（都市計画課長）】

現在価値に割り戻して便益を計算するため、事業期間が延びると供用も遅れるので、便益は減少するが、最近地価が上昇傾向にあるので、その影響が大部分を占めていると思われる。

【委 員】

前回の EIRR（経済的內部収益率）の値はどうなっていたのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

前回の数値は持ち合わせていない。

【委 員】

連立事業の影響のない部分は令和 5 年度完了予定とのことだが、この場合の進捗率はいくらか。連立事業の影響を受けて残る部分はどのくらいか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

令和 2 年度末時点の残事業費が約 10 億円であり、令和 5 年度末までに約 3 億円必要と考えているので、令和 5 年度以降の残事業費は約 7 億円と思われる。

【委 員】

資料の 5 ページの「2 土地区画整理事業の流れ」の中で、最初に「地域住民とのまちづくり案の検討」とあるが、その後、地元住民の意見を聞いたり、進捗説明したりしているのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

都市計画決定前の平成 10 年度から平成 14 年度頃、説明会を 5 回ほど行い地元の方と様々な話を行った。その後、個別協議などの機会にもまちづくりについて話をしている。

【委 員】

事業継続となると事業期間も延びることになるが、改めて地元住民へ説明する予定か。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

事業期間の延長などの事業の情報は、まちづくり通信のようなものを配布するなどしてお知らせしている。

【会 長】

事業に対する地元住民の反応はどうか。仕方がないという反応か。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

連立事業の影響で事業着手までに時間を要したため、住民から様々な意見もあったが、今は早く事業を進めてほしいという意見を多くいただいている。

【委 員】

事業の透明性の観点から、住民の方に事業スケジュール等をお知らせして事業を進めてもらいたい。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

まちづくり通信などを配布するなどして丁寧に説明していきたい。

【会 長】

まちづくり通信などは定期的に配布しているのか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

審議会の開催など、重要なお知らせがある場合に配布している。

【会 長】

資料の10ページの「社会情勢の変化（地価公示の動向）」を見ると、平成28年と令和2年を比べると地区周辺の住宅地の価格が1万7千円/m²程度上昇している。そのぐらい地価が上昇すると便益が40億円ぐらい増えるということか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

便益の算定は地価公示価格を基にしているのですが、大きく影響していると思うが、どのぐらい地価が上昇すれば便益が40億円増えるのかは分からない。

【委 員】

今回の区画整理事業で用途地域や容積率、建蔽率の変更はあるのか。

【事務局（都市計画課長）】

区画整理事業の場合、概ね仮換地の指定のタイミングに合わせて、用途地域等の土地利用制限を変更している。

【委 員】

容積率、建蔽率等の変更が、資料6ページの「便益の算出」における各ブロックデータ項目などの算出に割と大きく影響を与えているということか。住宅地と商業地で地価の上がり方がかなり違うのは、用途地域の指定の影響もかなりあるということか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

スライドの実際のブロック割図で具体的に説明すると、事業無と事業有で、ブロックによっては住宅地から商業地に変えて便益を計算している。こうした用途等の変更によって地価も変わるため、便益に影響していると思われる。

【委員】

事業評価する際は、その他のものは全て完成しているものとして計算するとのことだが、周辺の関連事業も同時に進捗するという考えで毎年計算するのか。

【事務局（都市計画課長）】

例えば、道路等の評価では、評価する道路以外は全て完成しているという前提で、評価する道路がある場合とない場合で比較する。区画整理事業では単純にそうはならないかもしれないが、考え方は同様である。

【委員】

実際にはまだ完成していないが、完成状態を前提で計算するということか。

【事務局（都市計画課長）】

そうである。

【会長】

今回の費用便益分析における費用は約 59 億円で、5 年前と比べてあまり変わっていないが、用地費の約 6 億 9,000 万円について、既に地権者から土地を取得済であったため、地価変動やコストに影響していないということでしょうか。

【事業所管局（青崎地区区画整理事務所長）】

前回の用地費は約 4 億 8,800 万円であり、費用は全体で約 1 億 9,000 万円増加しているため、公共用地増加分が費用増加の大部分と考えている。

【会長】

市の対応方針案に意見はあるか。

【委員】

区画整理事業の便益と連立事業の便益が一緒になったように見えるため、「費用便益分析からも確認できる」とするのであれば、区画整理事業の便益について、もう少し説明が必要なのではないか。

【委員】

区画整理事業を評価し、対応をするという観点からすると、「連立事業」という文言は、今後の方針の中に含めない方がよいのではないか。

【委員】

現実として連立事業のために事業期間を10年延ばすのであるから、連立事業に言及しないというのも難しい。

【委員】

対応方針案から「連立事業と足並みを揃えつつ」の文言のみを削除すればよいのではないか。

【事業所管局（都市再開発担当部長）】

今の議論を踏まえ、対応方針案から「連立事業と足並みを揃えつつ」の部分を削除するように修正する。

【会長】

その様に修正した上で、対応方針案については、異議なしとしてよいか。

【全委員】

異議なし。